

关于本溪高新技术产业开发区开展工业用地“先租后让”“弹性年限出让”实施办法的解读

为促进本溪高新技术产业开发区工业经济平稳增长，缓解用地企业资金压力，持续强化土地要素保障，按照《自然资源部关于完善工业用地供应政策支持实体经济发展的通知》（自然资发[2022]201号）要求，并学习借鉴营口市工业用地“先租后让”工作经验，经本溪高新技术产业开发区研究，拟出台《本溪高新技术产业开发区工业用地“先租后让”实施办法》。现将该办法的制定背景、目的、依据、主要内容、征求意见采纳情况、预期效果及可能产生的影响说明如下：

一、制定目的

本次制定《实施办法》，核心目的是深入贯彻党中央、国务院关于优化土地资源配置、支持实体经济高质量发展的决策部署，落实自然资源部及省、市关于节约集约用地、强化土地要素保障的工作要求。结合本溪高新技术产业开发区（以下简称“高新区”）产业发展实际，通过创新工业用地供应模式，破解企业初始用地资金压力大、土地资源利用效率不高、项目落地周期长等痛点，进一步优化高新区营商环境，吸引优质工业项目落地，推动产业集群集聚



发展，为高新区经济社会发展提供坚实的土地要素支撑。

二、制定依据

《实施办法》严格依据现行法律法规、部门规章及上级政策文件制定，确保内容合法合规、政策导向一致，具体依据包括：

法律：《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》；

部门规章：《节约集约利用土地规定》（国土资源部第 61 号令）、《协议出让国有土地使用权规定》（国土资源部第 21 号令）；

上级政策文件：《自然资源部关于完善工业用地供应政策支持实体经济发展的通知》（自然资发〔2022〕201 号）、《辽宁省自然资源厅关于优化工业用地供应促进产业高质量发展的指导意见》及本溪市相关配套政策要求；

实践参考：借鉴营口市及省内其他地区工业用地“先租后让”模式的成熟实践经验，结合高新区产业布局、土地利用规划等实际情况优化条款设计。

三、主要内容

《实施办法》共分为总则、适用范围、供应程序、租期与租金、出让条件与程序、权利义务、监督管理、附则 8 章，核心内容如下：

明确适用范围。限定适用高新区范围内符合产业规划、投资强度、环保标准等要求的工业项目，排除房地产



开发，商业娱乐等非工业用途，确保土地供应精准对接产业需求。

规范供应程序，明确“先租后让”工业用地由高新区自然资源部门牵头，会同招商、工信、财政等部门联合审核项目资格，经公示无异议后，签订租赁合同，约定租赁期限、租金标准、出让条件等核心条款。

细化租期与租金。租赁期限设定为5年，租金标准依据区域土地基准地价、产业类型综合核定，实行“按年缴纳、动态调整”机制，为企业减轻前期资金压力。

明确出让转化条件。租赁期满后，企业需满足投资强度、产值税收、环保达标等约定指标，经核查通过后方可申请办理土地出让手续，签订出让合同，补缴土地出让金。

强化监督管理。建立“全流程监管”机制，明确自然资源、工信、环保等部门监管职责，对企业违反租赁合同约定、未达到出让条件的情形，设定整改、收回土地等处置措施，保障土地利用合规高效。

四、预期效果

降低企业准入门槛。“先租后让”模式无需企业一次性支付高额土地出让金，仅需按年缴纳租金，可有效缓解企业初始投资压力，助力中小微工业企业、新兴产业项目快速落地投产。

提升土地利用效率。通过设定租赁期考核指标，倒逼



企业高效利用土地资源，避免土地闲置浪费，推动高新区土地集约利用水平持续提升。

优化营商环境。创新土地供应模式，为企业提供更加灵活、便捷的用地选择，进一步降低制度性交易成本，增强高新区对优质工业项目的吸引力和承载力。

推动产业升级。精准对接高新区主导产业、新兴产业发展需求，通过土地要素保障，助力产业链上下游企业集聚，促进产业结构优化升级，为高新区经济高质量发展注入新动能。

五、可能产生的影响

1. 经济影响：有效激发市场主体活力，吸引更多优质工业项目落地，带动投资增长、产值提升和税收增加，为高新区经济发展提供稳定支撑；同时，助力中小微企业成长，培育更多市场主体，促进区域经济多元化发展。

2. 社会影响：项目落地投产能带动就业岗位增加，缓解区域就业压力，提升群众收入水平；同时，产业集聚发展能推动高新区基础设施配套不断完善，提升区域公共服务水平，改善人居环境。

3. 资源利用影响：通过精准供地、全流程监管，实现土地资源“优地优用”，避免闲置浪费，符合节约集约用地的国家政策导向，推动区域资源环境可持续发展。

